PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 i.V.m. §§ 6 und 44 (3) der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 hat der Stadtrat Wernigerode den Bebauungsplan Nr. 44 „Parkhaus am Winterberg" bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Wernigerode, 08.08.2013

Oberbürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Wernigerode vom 19.07.2012.

Wernigerode, 08.08.2013

Oberbürgermeister

2. Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Gemeinde: Stadt Wernigerode, Gemarkung: Schierke, Flur: 8
Stand der Planunterlage: 26.01.2012
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Aktenzeichen: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2012 / A 18-13572/2010

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden am 23.07.2012 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung - auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB - bis einschließlich zum 24.08.2012 aufgefordert.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Erörterung) gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 07.08.2012 bis einschließlich 07.09.2012 stattgefunden.

Wernigerode, 08.08.2013

Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 06.12.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Parkhaus am Winterberg" und die Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 22.12.2012 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.10.2012, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 02.01.2013 bis einschließlich 04.02.2013 während der Dienstzeiten gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Wernigerode, 08.08.2013

Oberbürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.02.2013 aufgefordert worden.

Wernigerode, 08.08.2013

Oberbürgermeister

6. Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 25.04.2013 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Parkhaus am Winterberg" und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des 2. Bebauungsplanentwurfes während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 27.04.2013 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode bekannt gemacht worden.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.03.2013, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 06.05.2013 bis einschließlich 24.05.2013 während der Dienstzeiten gemäß § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Wernigerode, 08.08.2013

Oberbürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.04.2013 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten oder ergänzten Teilen des 2. Bebauungsplanentwurfes bis zum 24.05.2013 aufgefordert worden.

Wernigerode, 08.08.2013

Oberbürgermeister

8. Der Stadtrat Wernigerode hat am 11.07.2013 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB behandelt und den Bebauungsplan Nr. 44 „Parkhaus am Winterberg" in der Fassung vom 14.06.2013 als Satzung beschlossen

Wernigerode, 08.08.2013

Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 44 „Parkhaus am Winterberg" bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.2013 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates Wernigerode vom 11.07.2013 identisch ist.

Wernigerode, 08.08.2013

Oberbürgermeister

10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.06.2013 am 24.08.2013 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode ist der Bebauungsplan Nr. 44 „Parkhaus am Winterberg" in Kraft getreten.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Wernigerode, 26.08.2013

Oberbürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 44 „Parkhaus am Winterberg" wurde ausgearbeitet von der infraplan GmbH.

Halberstadt, 08.08.2013

INFRA PLAN GMBH
Untermühlenweg 7
38895 Langenstein
Tel.: 03941/6954-0
Fax: 03941/6954-18

Planverfasser/in

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Parkhaus" gem. § 11 (2) BauNVO sind Parkhäuser und parkhausbezogene Infrastruktureinrichtungen (wie z. B. WC-Anlagen, Informationseinrichtungen, etc.) sowie technische Maßnahmen zum Hochwasserschutz zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Maßgebend für die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max. 7,0 m und max. 15,0 m) ist der höchste Punkt des Gebäudes/Gebäudeteiles zur Fahrbahnachse (Ax335) der neuen Sandbrinkstraße bei Bau-km 0+750 m.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des Sondergebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der dargestellten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist eine Fuß- und Radwegbrücke zulässig. Ihr unterster Punkt hat mind. 4,80 m über der darunter liegenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt zu liegen. Der Verkehr der darunter liegenden Straßenparzelle darf durch die Brücke nicht gestört werden.

5. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist über Sammelleitungen den parallel zur Sandbrinkstraße angeordneten Seitengräben zuzuführen. Über einen Durchlass ist das Wasser dann in die Kalten Bode einzuleiten. Belastetes Niederschlagswasser auf den Parkdecks ist über einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation in der Ortslage abzuleiten. Die Entwässerung des Überbaus der Fußgängerbrücke hat über die bewachsene Bodenzone in der Wiesenfläche zu erfolgen.

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die naturnahen Ufergehölze und Fichten an der Kalten Bode zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Im Bereich der Fuß- und Radwegbrücke können unter Beachtung des § 44 BNatSchG erforderliche Baumfällungen erfolgen. Gefällte Bäume sind ebenfalls gleichartig innerhalb der Grünfläche zu ersetzen.
Zusätzlich sind in einem 10-Meter-Uferbereich der Kalten Bode 30 Schwarzerlen und 10 Salweiden (STU 12/14) zu pflanzen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahmen haben spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Abschluss der Brückenbaumaßnahme zu erfolgen.

7. FLÄCHE FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Fläche für Wald hat ein Umbau des vorhandenen Fichtenwaldes in einen standortgerechten Mischwald im Zuge der waldbaulichen Maßgaben zu erfolgen. Neben dem Erhalt von Altfichten hat nach leichter Durchforstung ein randlicher Unterbau mit Bergahorn, Eberesche, Salweide, Bruchweide und Schwarzerle zu erfolgen. Im Waldrand eingebundene Flächen im Sinne des § 2 (2) WaldG LSA wie Waldwege, Felsblöcke, Lichtungen und Kleingewässer (hier Anlage zum technischen Hochwasserschutz) sind zulässig.

8. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / ERSATZ (§ 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Dachbegrünung
Die Dachfläche des max. V-geschossigen Parkhausbereichs ist als versickerungsfähiges Gründach auszuführen.

8.2 Externer Ausgleich / Waldersatz
Auf den Flächen des Geltungsbereiches unter Pkt. 9 hat eine Neuaufforstung von Laubwald entsprechend der Genehmigung zur Waldumwandlung der Unteren Forstbehörde des Landkreises Harz vom 22.01.2013 zu erfolgen.

9. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Ergänzend zum zeichnerisch abgegrenzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Teile (insgesamt 9.735 m2) der Flurstücke 209, 38, 39 und 40 (Flur 3) in der Gemarkung Silstedt (Stadt Wernigerode) sowie des Flurstücks 39 (Flur 46) in der Gemarkung Wernigerode als Teil des Geltungsbereiches festgesetzt (zur Abgrenzung s. zeichnerische Darstellung im Umweltbericht Kap. 6.2.2).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. WASSERRECHT

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Rappbode-Talsperre", in der Trinkwasserschutzzone III. Der Bereich des Flusses „Kalte Bode" und der „Bergbach" (Gewässer Nr. 216-00-00) liegen in der Trinkwasserschutzzone II.

2. GEWÄSSER UND BIOTOP - KALTE BODE

Bei der Kalten Bode handelt es sich um ein Gewässer 1. Ordnung. Die Gewässer Nr. 216-00-00, 217-00-00 und 218-00-00 sind Gewässer 2. Ordnung.
Die Kalte Bode mit den Überschwemmungsbereichen sowie das Gewässer Nr. 216-00-00 (Bergbach) sind besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG.
Für die Gewässer 1. und 2. Ordnung sind die Bestimmungen des WHG und WG LSA zu beachten.

HINWEISE

1. ANLAGEN, AN, ÜBER UND UNTER OBERIRDISCHEN GEWÄSSERN

Gem. § 36 WHG sind Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach vermeidbar ist. Anlagen im Sinne von Satz 1 sind insbesondere
1. bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Stege, Unterführungen, Hafenanlagen und Anlegestellen,
2. Leitungsanlagen,
3. Fähren.
Im Übrigen gelten die landesrechtlichen Vorschriften.

Gemäß § 49 Abs. 1 WG LSA bedarf die Herstellung und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen (Anlagen nach § 36 WHG), auch von Aufschüttungen und Abgrabungen, in und an oberirdischen Gewässern der Genehmigung der unteren Wasserbehörde (Landkreises Harz). Die Errichtung baulicher Anlagen bezieht sich dabei auf einen Geländestreifen von 5 m (Gewässerschonstreifen II-Ordnung) bzw. 10 m (Gewässerschonstreifen I-Ordnung) ab Böschungsoberkante (Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG).

Die unbeabsichtigte Erschließung von Grundwasser ist gemäß § 49 Abs. 2 WHG der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz unverzüglich anzuzeigen.
Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist gemäß § 8 i. V. m. § 10 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die ebenfalls zu beantragen ist.

2. ARTENSCHUTZ

Bei Baumfällungen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Eine Fällung außerhalb der in § 39 BNatSchG genannten Zeiten (1. März - 30. September) ist nur möglich, wenn durch Ortsbegehung nachgewiesen wird, dass keine besonders oder streng geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG betroffen sind.

3. TRINKWASSERSCHUTZ

Die Realisierung des Vorhabens hat so zu erfolgen, dass es während der Bauausführung und bei der Nutzung des Grundstücks zu keiner Gewässerverunreinigung kommen kann. Es ist durch bauliche Vorkehrungen auszuschließen, dass wassergefährdende Stoffe wie Treib- und Schmierstoffe, Öle, Farben, Lacke, Pflanzenschutz- und Unkrautbeseitigungsmittel in den Untergrund gelangen können.

4. BEPFLANZUNG DER UFER- UND GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Die Standorte der geplanten Bepflanzung des Ufers und des Gewässerrandstreifen der Kalten Bode sind mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, Flussbereich Halberstadt, abzustimmen.

Die Gewässerunterhaltung an den Gewässern 2. Ordnung Nr. 216-00-00, 217-00-00, 218-00-00 ist insbesondere an Unterhaltungsschwerpunkten wie VR - EL/AL und Durchlassbauwerken unter Berücksichtigung des § 64 WG LSA sicherzustellen. Geplante Pflanzstandorte sind mit dem Unterhaltungsverband „Ilse/Holtemme" abzustimmen.

5. ERREICHBARKEIT VON WALDFLÄCHEN

Die Erreichbarkeit der angrenzenden Waldflächen ist über die Flächen des „SO Parkhaus" sicherzustellen. Der Anschluss von Waldwegen an das öffentliche Straßennetz ist vorzusehen und eine entsprechende Nutzung zu dulden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl.I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl.I S. 1509)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA 2005, 769), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569, 577)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl.I S. 148)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) vom 27. August 2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Januar 2011 (GVBl. LSA S. 5)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06. Juli 1993 (GVBl. LSA 1993, 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492, 520)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA 2011, 492)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA 1991, 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Parkhaus — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Parkhaus"

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 — max. zulässige Grundflächenzahl
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. $GH_{max.}$ = 15,0 m — max. zulässige Gebäudehöhe

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a — abweichende Bauweise
Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radwegbrücke

5. GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünflächen

6. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Wasserflächen
Kalte Bode — Gewässer 1. Ordnung, Gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG
Nr. 218-00-00 — Gewässer 2. Ordnung, Gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG
Nr. 217-00-00 — Ein-/Auslauf des temporären Gewässers 2. Ordnung
Nr. 218-00-00 — Verlauf des temporären Gewässers 2. Ordnung

7. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

Flächen für Wald

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

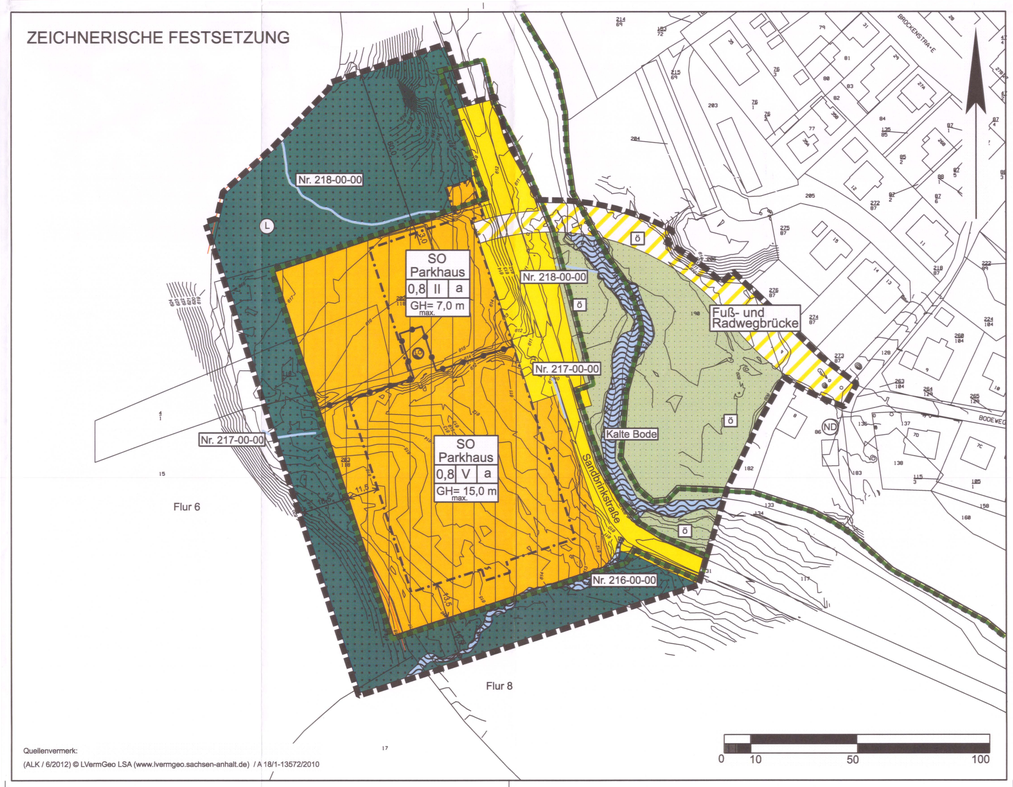
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Löschwasserzisterne
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

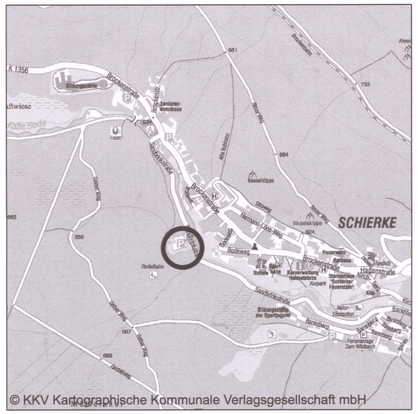
ND — Naturdenkmal Nr. 30 "Linde am Bodeweg"

L — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Landschaftsschutzgebiet "Harz und nördliches Harzvorland"

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



Quellenvermerk:
(ALK / 6/2012) © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-13572/2010



Lage des Geltungsbereiches

Stadt Wernigerode
OT Schierke - Landkreis Harz

Bebauungsplan Nr. 44 "Parkhaus am Winterberg"

Rechtsplan
Satzung

Verfahren: § 10 BauGB
Stand: 14.06.2013
Maßstab 1 : 1.000 (im Original DIN A 0)

infraplan
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Untermühlenweg 7, 38895 Langenstein
Telefon 03941/6954-0 Telefax 03941/6954-18
E-mail: info@infrap.de